



**N.V. Zeedijk,  
Amsterdam**

**Rapport inzake  
jaarstukken 2016**

## INHOUDSOPGAVE

### Pagina

#### Jaarverslag 2016

1	1.1	Profiel
1	1.2	Samenstelling bestuur
2-4	1.3	Bestuursverslag
5	1.4	Fiscale positie

#### Jaarstukken 2016

##### Jaarrekening

7	1.	Balans per 31 december 2016
8	2.	Winst- en verliesrekening over het boekjaar
9/10	4.	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening
11/14	5.	Toelichting op de balans per 31 december 2016
15/17	6.	Toelichting op de winst- en verliesrekening over het boekjaar
18	7.	Vennootschappelijke balans per 31 december 2016
19	8.	Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over het boekjaar
20	9.	Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening
21/24	10.	Toelichting op de vennootschappelijke balans per 31 december 2016
24	11.	Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016
24	12.	Gebeurtenissen na balansdatum

##### Bijlage

25/27		Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
-------	--	---

Alle in dit rapport vermelde bedragen  
luiden in Euro's, tenzij anders vermeld.

## Jaarverslag 2016

**1. JAARVERSLAG**

**1.1 Profiel**

De vennootschap is opgericht op 5 november 1985 met destijds als belangrijke doelstelling het economisch herstel van de Zeedijk te Amsterdam door verbetering van de woon- en werksituatie aldaar en elders in de binnenstad van Amsterdam.

De vennootschap heeft thans ten doel:

- het verwerven, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen;
- het deelnemen in, het samenwerken met, het financieren van, het voeren van directie over of het zich op andere wijze interesseren bij andere vennootschappen en/of ondernemingen en het verrichten van al datgene dat kan bijdragen aan de verwezelijking van het doel, waaronder begrepen het zich (mede)verbinden voor verplichtingen van groepsmaatschappijen en het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande in de ruimste zin verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

**1.2 Samenstelling bestuur**

*Raad van Commissarissen*

Samenstelling gedurende de periode 1 januari tm 1 juli 2016:

De heer B.C.J. Olij	commissaris (voorzitter RvC)
Mevrouw R. Hoogendoorn	commissaris
De heer F.H. Versnel	commissaris

Samenstelling gedurende de periode 1 juli tm 31 december 2016:

De heer H. Blocks	commissaris (voorzitter RvC)
De heer K. Blok	commissaris

*Directie*

Samenstelling gedurende 2016:

Mevrouw J. Alberts	directeur
--------------------	-----------

### 1.3 Bestuursverslag 2016

#### De onderneming

N.V. Zeedijk drijft een onderneming voor de exploitatie van vastgoed in het hart van de historische binnenstad van Amsterdam. Het vastgoed wordt ingezet als middel voor de bevordering van de leefbaarheid. N.V. Zeedijk en haar twee volledige dochtervennootschappen Zeedijk Monumenten B.V. en Zeedijk Politiepaden B.V. vormen een groep en zijn een fiscale eenheid. De ondernemingen worden geleid door directeur Janny Alberts, Groepshoofd N.V. Zeedijk heeft een Raad van Commissarissen, met op 31 december 2016 Hein Blocks als voorzitter en Ko Blok als lid.

#### De vastgoedportefeuille

##### *Ontwikkeling, aankoop en verkoop*

In 2016 is de portefeuille van N.V. Zeedijk stabiel gebleven zonder aan- of verkopen. In het jaar zijn twee renovatieprojecten gestart: het gebouw aan de Lange Niezel 29 en de bedrijfsruimte van het gebouw aan de Sint Pieterspoortsteeg 3. Beide projecten lopen door tot in 2017. Daarnaast is in 2016 een transformatieproject aan de Steenhouwerssteeg 10 uitgevoerd, waarbij een atelier is herbestemd tot woning. Bovendien is de leegstaande woning aan de Sint Pieterspoortsteeg 5 opgeknapt en als middensegment woning verhuurd. Tenslotte is in 2016 gestart met de verbouwing van een voormalig atelier tot een HAT-woning (Steenhouwerssteeg 6-2), om de situatie in overeenstemming te brengen met de erfpachtvoorwaarden. Bij voltooiing van het renovatieproject Lange Niezel 29 zullen twee woningen aan de woningvoorraad van de binnenstad wordt toegevoegd.

##### *Vastgoedexploitatie*

De bezettingsgraad bleef in 2016 hoog. Vastgoed in exploitatie kende uitsluitend mutatie- of frictieleegstand. Naast leegstand in verband met de hiervoor beschreven projecten, was er op 31 december 2016 sprake van leegstand van één winkeleenheid, die met ingang van 1 januari 2017 is verhuurd, en één atelier. Gedurende het jaar zijn er 29 huurovereenkomsten voor woonruimte gesloten, waarvan twee voor nieuw gerealiseerde woningen, één voor een sociale huurwoning, zestien voor bestaande middensegment huurwoningen en tien voor woningen die als gevolg van harmonisatie zijn geliberaliseerd. Er zijn negen verhuringen van bedrijfsruimten geweest, waarvan vijf als gevolg van een indeplaatsstelling bij bedrijfsverdracht.

De huurinkomsten van woningen zijn in 2016 met 6,7 % gestegen. De huurinkomsten voor de bedrijfsruimten zijn licht gedaald door de leegstand als gevolg van de twee renovatieprojecten. Als deze buiten beschouwing worden gelaten, bij vergelijking van de like-for-like brutohuurinkomsten, is er een stijging bij de bedrijfsruimten van 2,4 %. De stijgingen worden – gezien de lage inflatie – met name veroorzaakt door de verhoging van like-for-like brutohuurinkomsten. 99,0 % van de huursom van het jaar 2016 is daadwerkelijk geïncasseerd.

##### *Waardeontwikkeling*

N.V. Zeedijk waardeert haar vastgoed in exploitatie tegen historische kostprijs (netto stichtingskosten). Dit doet zij omdat zij – met het oog op de verwezenlijking van haar doelstellingen – haar vastgoed in beginsel niet verkoopt. Het indirect rendement op de beleggingen blijkt daarom niet uit de jaarrekening.

#### De werkzaamheden

##### *Branchering*

N.V. Zeedijk heeft het brancheringsbeleid in 2016 verder aangescherpt. De nadruk van de branchering is met name komen te liggen op het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. Daarbij zet N.V. Zeedijk met name in op functies die een Amsterdams publiek trekken als tegenwicht tegen het opkomende toerisme. Met de opening van het tijdelijke restaurant Dum Dum Palace is dat bijvoorbeeld gelukt. Al snel beloond met een 9 in Het Parool, trekt deze zaak Amsterdams publiek naar de Zeedijk. Bovendien heeft het beleid om in te zetten op detailhandel in streetwear succes. Met de opening van verschillende winkels, waaronder het internationale modemerken Comme des Garçons, wordt N.V. Zeedijk steeds vaker benaderd door bekende merken die zich graag hier willen vestigen. De gevoerde branchering zorgt voor een concentratie van elkaar versterkende winkels. Zij dragen allemaal bij aan relevante passantenstromen waarvan andere ondernemers profiteren. Onze ondernemers merken hiervan de gevolgen en moedigen N.V. Zeedijk aan om deze koers vast te houden.

##### *Lange Niezel 29*

Het gebouw aan de Lange Niezel 29 is in 2013 aangekocht om een impuls aan de straat te geven. De Lange Niezel kenmerkt zich door een hoge concentratie aan laagwaardige toeristische functies. Op nummer 29 is sinds de jaren-'50 het Spaanse restaurant Centra gevestigd, met een grote reputatie onder Amsterdamse bezoekers. Het pand was bij aankoop in vervallen staat en moest daarom vanaf maart 2016 worden gerenoveerd. De renovatie is naar verwachting in de zomer van 2017 afgerond. De exploitant van Centra is in de zomer van 2016 failliet gegaan. In het najaar heeft N.V. Zeedijk samen met de curator opgetrokken om een nieuwe exploitant te vinden die met een succesvolle doorstart van Centra na de renovatie mogelijk te maken. Daarbij hebben de curator en N.V. Zeedijk afgesproken te zoeken naar een exploitant die de lokale functie van Centra kan behouden. Na de renovatie zullen de drie geliberaliseerde woningen door N.V. Zeedijk worden verhuurd.

##### *Tijdelijke vakantieverbod en woonfraude*

Woonfraude, bijvoorbeeld door tijdelijke vakantieverbod door websites als Airbnb en Wimdu, is in de huurwoningen van N.V. Zeedijk verboden. Het draagt niet bij aan de doelstellingen om de leefbaarheid van de omgeving te vergroten. Bovendien leidt het gebruik van een woning als hotelkamer tot vermindering van de omzet van bewonersgerichte functies in het gebied, terwijl N.V. Zeedijk juist inzet op het behoud van die functies. Het stringente beleid van N.V. Zeedijk op dit vlak heeft in 2016 zijn vruchten afgeworpen. Volgens de afdeling handhaving van Dienst Wonen, met wie N.V. Zeedijk nauw samenwerkt, is de Zeedijk de enige straat in het 1012-gebied waar illegale hotels niet voorkomen. Door de scherpe controles heeft N.V. Zeedijk in 2016 twee gevallen van woonfraude geconstateerd en de huur beëindigd.

#### *Samenwerking met 1012 Inc., Stadsherstel, gemeente Amsterdam en andere partners*

Het afgelopen jaar heeft N.V. Zeedijk ingezet op verdere samenwerking met 1012 Inc. en Stadsherstel. Er zijn besprekingen opgezet tussen de directies van de drie organisaties om samen met de gemeente Amsterdam op structurele basis de strategische samenwerking te zoeken. Zo heeft N.V. Zeedijk meermaals bij haar aangeboden objecten bij 1012 Inc. geïntroduceerd. Ook buiten de vaste partners 1012 Inc., Stadsherstel en de gemeente Amsterdam wordt de samenwerking gezocht. Zij heeft de Belastingdienst gefaciliteerd in een onderzoek naar de geldstromen die horen bij ijswinkels door de onderzoeker een werkplek op het kantoor op de Zeedijk te geven. N.V. Zeedijk heeft meer dan dertig jaar door ervaring kennis vergaard over effectief maatschappelijk beheer van de binnenstad door de exploitatie van vastgoed. Zij stelt haar kennis ter beschikking aan partners die zich net als zij voor langere tijd willen inzetten voor de Amsterdamse binnenstad.

#### *Beheer voor derden*

In 2016 heeft N.V. Zeedijk een aanzet gegeven voor het beheren voor bonafide vastgoedeigenaars in het werkgebied. Wij hebben tegen een marktconforme vergoeding een gevestigde ondernemer en eigenaar geadviseerd over de optimalisatie van het vastgoedbezit in de binnenstad met behoud van een duurzame aanpak.

#### *Maatschappelijk verantwoord ondernemen*

De 'methode-Zeedijk' bestaat uit het verbinden van belanghebbenden in het gebied om de sociale cohesie te bevorderen. N.V. Zeedijk onderhoudt daarom goede contacten met de politie, steunt buurtorganisaties en -overleggen en heeft succesvol de oprichting van een Bedrijfsinvesteringszone (BIZ) geïnitieerd. Zij heeft daarnaast het initiatief genomen voor overleg tussen ondernemers en bewoners.

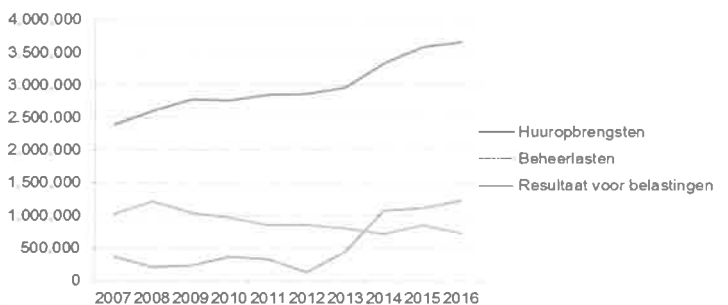
Het sterke concept om vanuit het vastgoed invloed uit te oefenen op het sociale, economische en culturele aspect van de omgeving, werkt. Het beleid van N.V. Zeedijk is erop gericht om de economische en sociale ontwikkeling van haar werkgebied te stimuleren zodat de illegale geldstromen worden gefrustreerd. Het aanpakken van ongewenste branchering is een primair onderdeel van het maatschappelijk verantwoord ondernemen en behouden van bereikt resultaat. Door het maken van afspraken met ondernemers wordt gezocht naar een gezonde verdienmogelijkheid van eerlijke geldstromen. N.V. Zeedijk is met dat doel een handhaver van eigen regels met duidelijke aanspreekbaarheid én fysieke aanwezigheid in het gebied. N.V. Zeedijk zet daarnaast haar positie in om verbindingen te maken tussen betrokkenen om zelfwerkzaamheid en verantwoordelijkheid te bevorderen. Dit levert economische ontwikkeling en leefbaarheid op.

#### **De omgeving**

De aantrekkelijke economie leidt tot een groei in interesse in winkelruimten in de Amsterdamse binnenstad. Ook wordt Amsterdam een steeds populairdere omgeving om te wonen. Tegelijkertijd is er een sterke groei van toerisme in het werkgebied. Deze ontwikkelingen leiden tot drukte in de binnenstad en vershraling van het winkelaanbod doordat bewonersfuncties worden vervangen door toeristische functies. Het is niet verrassend dat drukte, de verhuur van woningen als hotelkamer en het winkelaanbod dit moment de belangrijkste maatschappelijke thema's zijn.

#### **De financiële resultaten**

N.V. Zeedijk heeft de afgelopen vijf jaar ingezet op verbetering van het bedrijfsresultaat. Dit beleid werpt zijn vruchten af. Voor het vierde jaar op rij is het resultaat sterk verbeterd. Het geconsolideerde resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen is positief met een winst van € 1.210.969. In 2015 bedroeg het resultaat nog € 1.109.546. Dit is een stijging van 9,2 %. Ten opzichte van 2012 is er een stijging van 825,3 %. Het beleid om de kosten van het werkapparaat, extern advies, kantoorkosten en PR te verlagen en de huuropbrengsten te verhogen door prioriteit te geven aan optimalisering van de verhuuropbrengsten is succesvol doorgezet zoals is verbeeld in onderstaande grafiek. Met name de beheerlasten zijn verder teruggebracht.



#### *Andere lasten*

N.V. Zeedijk wil waar mogelijk vastgoed verwerven door uitgifte door de gemeente in erfpacht. In 2016 heeft zij ongeveer € 190.000 aan jaarlijks verschuldigde canon afgedragen. Ongeveer een derde van de objecten in gemeentelijke erfpacht heeft een afgekochte canon. De afloop van de tijdvakken ligt met name in de periode 2036-2040. De afgekochte canonbedragen zijn in 2016 voor ongeveer € 60.000 afgeschreven.

Sinds 2012 is het voor de vennootschapsbelasting compensabele verlies uit vorige jaren benut en wordt vennootschapsbelasting betaald. Hiermee is in de financiële prognoses rekening gehouden. N.V. Zeedijk maakt geen gebruik van derivaten of financiële instrumenten ter afdekking van renterisico. Het renterisico wordt beheerd door meerjarenplanningen, op basis waarvan besluiten door directie en Raad van Commissarissen worden genomen en periodiek worden geëvalueerd.

#### **De financiële positie**

De groep van N.V. Zeedijk stelt een geconsolideerde jaarrekening op. Het geconsolideerde eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal (de solvabiliteit) bedraagt 38,2 %. Dit is een verdere verbetering in vergelijking met 2015 (35,3 %). Daarbij dient in ogenschouw te worden genomen dat de beleggingen van N.V. Zeedijk op historische kostprijs zijn gewaardeerd. Bij waardering op executiewaarde of marktwaarde zou de solvabiliteit aanzienlijk hoger zijn.

Ook de liquiditeitspositie van N.V. Zeedijk is – net als voorgaande jaren – verbeterd. De *loan to value* (LTV) bedraagt op 31 december 2016 28,5 %. Dit is ruimschoots onder het vereiste maximum van 50,0 % in het huidige financieringsarrangement. De LTV is berekend als het totaal aan openstaande leningen als percentage van de onafhankelijk getaxeerde executiewaarde van het vastgoed. De jaarlijkse aflossing op de leningen bedraagt ongeveer € 354.000. De aflossingen passen bij de operationele kasstroom. Er is daarom structureel een gezonde financiële positie met ruimte voor toekomstige investeringen.

#### De winstbestemming

De algemene vergadering van aandeelhouders heeft op 16 juni 2015 ingestemd met het voorstel van de directie en de raad van commissarissen om jaarlijks een dividend uit te keren van 4,0 % over de nominale waarde van de gewone aandelen en van 9,0 % over de nominale waarde van de cumulatief preferente aandelen. De directie stelt voor om overeenkomstig dit beleid de volgende dividenduitkeringen te doen:

<u>Soort</u>	<u>Totaal</u>	<u>Per aandeel</u>
Cumulatief preferent	€ 122.850	€ 40,95
Gewoon	€ 184.385	€ 18,15

De directie stelt daarnaast voor om het restant van de winst na belastingen (€ 622.066) toe te voegen aan de overige reserves.

#### De toekomst

##### *Verwachtingen voor 2017*

Sinds de zomer van 2016 is de politieke en maatschappelijke aandacht voor balans in de binnenstad en de rol van branchering daarbinnen verhoogd. N.V. Zeedijk positioneert zich daarbij actief als kennisdeler. Zij initieert en neemt deel aan de bijeenkomsten over dit thema. Zij benadert en informeert het ambtelijk apparaat en politici over de mogelijkheden en kansen van branchering en straatgerichte initiatieven. Daarbij laat zij niet alleen zien wat de succesfactoren op de Zeedijk zijn geweest, maar wijst ook de weg naar mogelijkheden die er zijn in andere straten, zoals de Hoogstraten en de Sint Antoniesbreestraat. De kennis en bijdrage van N.V. Zeedijk wordt mede hierdoor gewaardeerd in het rapport "Sturen op een divers winkelgebied" van het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam. Het versterkte bewustzijn over het maatschappelijk rendement van N.V. Zeedijk zal er naar verwachting toe leiden dat in 2017 vanuit de gemeente en de politiek meer een beroep wordt gedaan op de kennis en het netwerk van N.V. Zeedijk.

Door een olopende inflatie en een toenemende interesse in het wonen en werken in Amsterdam, verwacht N.V. Zeedijk de huurinkomsten verder te kunnen verhogen, zowel door indexering als door verhoging van de like-for-like brutohuurinkomsten. In 2017 zal in dat verband een project voor grootschalige huurprijsaanpassing van de bedrijfsruimten op voet van artikel 7:303 BW in gang worden gezet. Als gevolg hiervan wordt verwacht dat ook de brutohuurinkomsten van bestaande huurovereenkomsten zullen worden verhoogd. N.V. Zeedijk zal beheersmaatregelen treffen om ervoor te zorgen dat de gerealiseerde incassograad van 99,0 % een haalbare doelstelling blijft.

##### *Toekomstvisie*

Nadat in 2015 door de aandeelhouders was besloten om N.V. Zeedijk voorlopig niet op te laten gaan in 1012 Inc., is de noodzaak ontstaan voor een nieuwe strategische oriëntatie van de organisatie. Op verzoek van de algemene vergadering van aandeelhouders werkt de raad van commissarissen in 2017 aan het opstellen van een middellangetermijnplanning voor de onderneming. In het voorjaar van 2017 zal Berenschot in dat verband een onderzoek doen naar de financiële en maatschappelijke prestaties van N.V. Zeedijk. De directie en de organisatie steunen het onderzoek en werken actief mee. De middellangetermijnplanning zal in de zomer van 2017 worden gepresenteerd.

##### *Risicomanagement*

Het risicomanagement van de directie bestaat met name uit de monitoring van de financiële en strategische positie van N.V. Zeedijk. De raad van commissarissen houdt hierop toezicht door minimaal vier maal per jaar met de directie te vergaderen. Een begrotings- en verantwoordingscyclus maken standaard onderdeel uit van sturing door directie en toezicht van RvC. Dit gebeurt in het licht van de ambitie om een sleutelrol te blijven spelen in het sociale en economische beheer van het werkgebied, waar het maatschappelijk kapitaal van de publiek-private samenwerking (PPS) door middel van het vastgoed succesvol wordt ingezet.

De financiële risico's op de korte termijn zijn met name (mutatie)leegstand van de verhuurbare eenheden. Daarnaast staat N.V. Zeedijk bloot aan het risico van waardedaling van het vastgoed als gevolg van algemene marktfactoren. De daarbij achterliggende factoren zijn wijzigingen in het woningwaarderingstelsel, de ver- of ontstedelijking van Nederland, beschikbaarheid van kapitaal en de geldende rentetarieven. De directie calculeert de risico's in bij haar financiële ramingen en stuurt daar waar nodig. Als gevolg van de kleine, flexibele organisatie kan zij snel schakelen en daarbij ook kansen benutten.

Amsterdam, 11 mei 2017

Janny Alberts  
Directeur N.V. Zeedijk

#### 1.4 FISCALE POSITIE

Met ingang van 1-1-2011 vormt N.V. Zeedijk samen met Zeedijk Monumenten B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Met ingang van 31-3-2015 vormt N.V. Zeedijk samen met Zeedijk Politiepaden B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Doorberekening van vennootschapsbelasting aan Zeedijk Monumenten B.V. en/of Zeedijk Politiepaden B.V. geschiedt alleen indien Zeedijk Monumenten B.V. en/of Zeedijk Politiepaden B.V. zelfstandig een belastbare winst behaalt. Over 2016 bedraagt het belastbare resultaat van Zeedijk Monumenten B.V. € 26.968 en het resultaat van Zeedijk Politiepaden B.V. nihil.

De vennootschapsbelasting van de fiscale eenheid over 2016 is als volgt berekend:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting			1.210.969
Af:			
	Fiscale afschrijvingen beleggingen (incl aanwenden herinvesteringsreserve)	288.636	
	Investeringsaftrek	<u>1.478</u>	
			-290.114
Bij:	Vrijval herinvesteringsreserve	239.094	
	Niet aftrekbare bedragen	<u>4.500</u>	
			<u>243.594</u>
Belastbare winst			<u>1.164.449</u>
Af: verrekening voorvoegingsverlies Zeedijk Monumenten B.V.			<u>-3.737</u>
Belastbaar bedrag			<u>1.160.712</u>
Hierover verschuldigde belasting			<u>280.178</u>

Per 31 december 2016 is het compensabel verlies binnen de fiscale eenheid nihil.

Het voorvoegingsverlies van Zeedijk monumenten B.V. is na verrekening in 2016 nihil.



## Jaarstukken NV Zeedijk 2016

### Jaarrekening

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2016
2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar
3. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening
4. Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2016
5. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar
6. Vennootschappelijke balans per 31 december 2016
7. Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over het boekjaar
8. Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening
9. Toelichting op vennootschappelijke balans per 31 december 2016 en de vennootschappelijke winst- en verliesrekening over het boekjaar
10. Voorstel tot bestemming van het resultaat over 2016
11. Gebeurtenis na balansdatum

### Bijlage

1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

N.V. Zeedijk, Amsterdam**1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER**  
(vóór resultaatbestemming)

<b>ACTIEF</b>		<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	noot		
<b>Beleggingen</b>			
<i>Terreinen en gebouwen</i>			
Vastgoed in eigen gebruik	(4.1.1)	112.414	112.414
Vastgoed in exploitatie	(4.1.2)	24.062.751	24.438.016
Vastgoed in ontwikkeling	(4.1.3)	<u>816.047</u>	<u>—</u>
		24.991.212	24.550.430
<i>Overige financiële beleggingen</i>			
Andere financiële vaste activa	(4.2)	49.840	63.757
<b>Vorderingen</b>			
<i>Vorderingen</i>	(4.3)	480.715	468.787
<b>Overige activa</b>			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Overige vaste activa	(4.4)	24.898	32.792
<i>Liquide middelen</i>	(4.5)	1.771.420	2.639.927
		<u>27.318.085</u>	<u>27.755.693</u>
<b>PASSIEF</b>			
<b>Geconsolideerd vermogen</b>	(4.6)	10.429.965	9.807.899
<b>Voorzieningen</b>	(4.7)	2.856.792	2.591.972
<b>Langlopende schulden</b>	(4.8)	12.495.637	12.797.588
<b>Kortlopende schulden</b>	(4.9)	<u>1.535.691</u>	<u>2.558.234</u>
		<u>27.318.085</u>	<u>27.755.693</u>

2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>	noot		
Baten uit exploitatie vastgoed	(5.1)	3.665.122	3.583.073
Exploitatielasten vastgoed	(5.2)	<u>1.283.254</u>	<u>1.220.314</u>
<b>Totaal opbrengsten uit exploitatie vastgoed</b>		2.381.868	2.362.759
Overige bedrijfsopbrengsten	(5.3)	<u>14.065</u>	<u>79.578</u>
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		2.395.933	2.442.337
Beheerlasten	(5.4)	735.228	851.838
Resultaat financiële lasten minus baten	(5.5)	<u>449.736</u>	<u>480.953</u>
<b>Som der bedrijfslasten</b>		1.184.964	1.332.791
<b>Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen</b>		1.210.969	1.109.546
Vennootschapsbelasting	(5.6)	<u>281.668</u>	<u>267.388</u>
<b>Resultaat na belasting</b>		<u>929.301</u>	<u>842.158</u>

## N.V. Zeedijk, Amsterdam

### 3. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

#### 3.1 Algemeen

##### *Activiteiten*

De activiteiten van N.V. Zeedijk, statutair gevestigd te Amsterdam ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33186537, en haar groepsmaatschappij bestaan voornamelijk uit de exploitatie van onroerend goed, al dan niet met een monumentenstatus.

##### *Groepsverhoudingen*

N.V. Zeedijk te Amsterdam staat aan het hoofd van een groep. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen.

Geconsolideerde maatschappij:

Naam	Statutaire zetel	KvK nummer	Aandeel in het geplaatste kapitaal
Zeedijk Monumenten B.V.	Amsterdam	34277319	100%
Zeedijk Politiepaden B.V.	Amsterdam	63006669	100%

##### *Grondslagen voor de consolidatie*

In de geconsolideerde jaarrekening van N.V. Zeedijk zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van N.V. Zeedijk.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder de eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties.

##### *Herrubricering*

Er zijn vanwege ontwikkelingen in verslaggevingsregels enkele wijzigingen doorgevoerd in de rubricering en presentatie van activa, passiva, kosten en opbrengsten. Deze wijziging hebben geen invloed op de hoogte van het resultaat of vermogen. De vergelijkende cijfers van het voorgaande boekjaar zijn als gevolg van deze wijziging in presentatie aangepast.

#### 3.2 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

#### 3.3 Waarderingsgrondslagen balans

##### *Vergelijking met voorgaand jaar*

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar. De waarderingsgrondslagen zijn hierna uiteengezet; voor zover niet anders is vermeld, geschiedt waardering tegen nominale waarde.

De waarderingsgrondslagen zijn ongewijzigd ten opzichte van de vorige verslagperiode en luiden als volgt:

##### *Beleggingen*

Het vastgoed in exploitatie wordt met ingang van 1997 gewaardeerd tegen historische kostprijs (netto stichtingskosten) of lagere marktwaarde. De verworven panden staan grotendeels op in erfpacht uitgegeven terreinen. Voor sommigen is de erfpacht afgekocht voor 50 jaar, voor anderen wordt jaarlijks erfpachtcanon voldaan. De afgekochte erfpacht is geactiveerd en wordt in de resterende looptijd afschreven. Onder netto-stichtingskosten wordt verstaan, de aankoopkosten vermeerderd met de bijkomende en ontwikkelkosten en verminderd met de eventueel ontvangen investeringssubsidie.

Vastgoed in ontwikkeling wordt gewaardeerd tegen de kostprijs (netto stichtingskosten) of lagere marktwaarde. In de kostprijs zijn onder andere begrepen de kosten verband houdende met de verwerving en toezicht. Rente tijdens de bouw wordt geactiveerd voor zover deze aan derden verschuldigd is.

Onder voorbereidings- en aanloopkosten worden directe kosten geactiveerd, die na aankoop worden gemaakt.

Panden die zijn geormerkt om te worden verkocht worden pas verantwoord als handelspanden zodra deze leeg in de markt zijn aangeboden. Bewoonde panden die in de verkoop gaan worden eerst ná goedkeuring van de Raad van Commissarissen en daartoe uitgevoerde taxaties als handelspanden verantwoord.

Er wordt afgeschreven op de beleggingen. Het percentage is vastgesteld op nihil, uitgaande van een redelijk onbeperkte levensduur gelet op de ouderdom van de panden. Op afgekochte erfpacht wordt afgeschreven over de nog resterende looptijd.

#### *Materiële vaste activa*

De andere vaste bedrijfsmiddelen worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs verminderd met de op basis van de geschatte economische levensduur bepaalde afschrijvingen.

#### *Financiële vaste activa*

De overige financiële vaste activa wordt opgenomen tegen nominale waarde.

#### *Voorzieningen*

##### Voor onderhoud

Ter egalisatie van de kosten inzake het groot onderhoud van het vastgoed in exploitatie is een voorziening getroffen, gebaseerd op de nulmeting gedaan in 2016, welke jaarlijks nader wordt beoordeeld waardoor schommelingen kunnen ontstaan in de dotatie aan de voorziening. De voorziening wordt gewaardeerd op nominale waarde.

##### Voor latente belastingen

De voorziening voor latente belastingverplichtingen, voortvloeiend uit verschillen tussen fiscale en commerciële waarderingsgrondslagen, is opgenomen voor het nominale percentage van 24,7 %.

#### *Vorderingen, liquide middelen, schulden en overlopende activa en passiva*

De vorderingen, liquide middelen, schulden en overlopende activa en passiva worden opgenomen tegen nominale waarde; waardering van vorderingen geschiedt onder aftrek van een voorziening wegens oninbaarheid, gebaseerd op een individuele beoordeling van de vorderingen.

### **3.4 Grondslagen voor de resultaatbepaling**

Ten aanzien van de posten begrepen in het bedrijfsresultaat en het resultaat financiële baten en lasten geldt dat winsten slechts zijn opgenomen indien en zijn verwezenlijkt en dat rekening is gehouden met verliezen en risico's, die voor zover zij in het boekjaar hun oorsprong vinden voor het einde van het jaar. De op de omzet drukkende kosten zijn gebaseerd op de historische uitgaafprijs.

De afschrijvingen op de materiële vaste activa, zijn berekend door middel van lineaire afschrijvingen van de netto stichtingskosten of aanschaffingswaarde, op basis van de geschatte economische levensduur per individueel actief. Het afschrijvingspercentage met betrekking tot inventaris en inrichting varieert tussen de 10% en 20% van de verkrijgingsprijs.

### **3.5 Grondslagen pensioenregeling**

Ten behoeve van personeel zijn pensioenverzekeringen afgesloten met een verzekeraar die voorzien in de opbouw van een kapitaal. Dit kapitaal dient op voor de aankoop van pensioen. Gezien de aard van de verzekering pensioendatum te worden benut bestaat naast de jaarlijkse premiebetaling geen verplichting voor de vennootschap. De betaalde en op het boekjaar betrekking hebbende premies worden ten laste van de resultatenrekening verwerkt.

## N.V. Zeedijk, Amsterdam

### 4. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER

#### 4.1 Beleggingen

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
4.1.1 <i>Vastgoed in eigen gebruik</i>		
Dit betreft het kantoorpand op Zeedijk 47 te Amsterdam.		
4.1.2 <i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Waarde begin boekjaar	24.438.016	24.279.110
<i>Mutaties boekjaar:</i>		
Mutatie naar vastgoed in ontwikkeling (Oudezijds Voorburgwal 248-250-252)	-	-1.619.123
Mutatie van vastgoed in ontwikkeling (Oudezijds Voorburgwal 248-250-252)	-	1.632.183
Mutatie naar vastgoed in ontwikkeling (Lange Niezel 29)	-420.914	-
Investerings-, activeringen minus eventueel ontvangen subsidies	105.866	145.846
Afschrijving erfpacht	-60.217	-
Waarde einde boekjaar	<u>24.062.751</u>	<u>24.438.016</u>

De boekwaarde komt overeen met de netto-stichtingskosten.

De investeringen en activeringen rekening houdend met eventueel te ontvangen subsidies hebben betrekking op:

Vorbereidingskosten, vergunningen en andere bijkomende kosten bouw/verbouw overige projecten	105.866	145.846
	<u>105.866</u>	<u>145.846</u>

Ter informatie wordt vermeld dat de totaalaanslag onroerende-zaakbelasting van panden in bezit ultimo 2016 een WOZ waarde aangeeft van ca. € 61 miljoen.

Bij de WOZ waarde wordt er echter van uitgegaan dat het volle en onbezwaarde eigendom kan worden overgedragen, alsmede dat de zaak onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kan worden genomen, hetgeen niet de intentie van de vennootschappen is.

#### 4.1.3 *Vastgoed in ontwikkeling*

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
<b>Lange Niezel 29</b>		
Waarde begin boekjaar	-	-
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Mutatie van onroerend goed in exploitatie	420.914	-
Ontwikkeling Lange Niezel 29	395.133	-
	<u>816.047</u>	<u>-</u>

#### 4.2 Overige financiële beleggingen

##### *Andere financiële vast activa*

Dit betreft beschikbaar gestelde subsidies van Monumentenzorg voor drie van de vier verhuurbare eenheden van Nieuwendijk 62.

Uitkering van het subsidiebedrag zal geschieden 180 maanden na gereedmelding ofwel in 2020. In de subsidiebepalingen is opgenomen dat het recht op subsidie gedeeltelijk wordt verlaagd bij verkoop vóór 2020. Per balansdatum bestaat er nog een vordering voor één verhuurbare eenheid ad € 40.840.

Op 25 juni 2013 is een lening ad € 60.000 verstrekt ivm de verbouwing en inrichting van de Warmoesstraat 67.

De lening wordt met ingang van 1 oktober 2013 in 60 maandelijkse termijnen terug betaald. Het afbouwpakket van de winkel aan de Warmoesstraat 67 is als onderpand verkregen.

Op 4 juli 2014 is een lening ad € 10.000 verstrekt ivm de verbouwing en inrichting van de Oudezijds Voorburgwal 248.

De lening wordt met ingang van 1 augustus 2014 in 36 maandelijkse termijnen terug betaald. Het afbouwpakket van de winkel aan de Oudezijds Voorburgwal 248 is als onderpand verkregen.

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
4.3 <b>Vorderingen</b>		
Debiteuren inzake huren	367.688	339.030
Kortlopend deel leningen	14.250	15.333
Overlopende activa	98.777	114.424
	<u>480.715</u>	<u>468.787</u>
<i>Debiteuren inzake huren</i>		
Debiteuren <sup>1)</sup>	470.734	411.870
Voorziening dubieuze debiteuren <sup>2)</sup>	-103.046	-72.840
	<u>367.688</u>	<u>339.030</u>

1. De stijging wordt met name veroorzaakt door 1 specifieke huurder, deze vordering is geheel voorzien.

2. Jaarlijks wordt de voorziening voor debiteuren bepaald door individuele beoordeling van de openstaande bedragen. Voor de mutatie van de post voorziening debiteuren wordt verwezen naar punt 5.4.

<i>Overlopende activa</i>	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Vooruitbetaalde kosten en assurantiepremies	94.347	92.746
Bankrente minus bankkosten	4.430	21.678
	<u>98.777</u>	<u>114.424</u>

#### 4.4 Materiële vaste activa

Het verloop van de overige vaste activa in 2016 is als volgt:

	<u>Inventaris en verbouwing</u>	<u>Automa- tisering</u>	<u>Totaal</u>
<i>Stand per 1 januari 2016</i>			
Aanschafwaarde	133.887	8.527	142.414
Cumulatieve afschrijvingen	-101.095	-8.527	-109.622
Boekwaarde	<u>32.792</u>	<u>*</u>	<u>32.792</u>
<i>Mutaties 2016</i>			
Investerings	1.179	4.100	5.279
Desinvesteringen	-1.671	-1.388	-3.059
Afschrijvingen	-12.405	-137	-12.542
Cumulatieve afschrijvingen desinvesteringen	1.039	1.389	2.428
Saldo mutaties boekjaar	<u>-11.858</u>	<u>3.964</u>	<u>-7.894</u>
<i>Stand per 31 december 2016</i>			
Aanschafwaarde	133.395	11.239	144.634
Cumulatieve afschrijvingen	-112.461	-7.275	-119.736
Boekwaarde	<u>20.934</u>	<u>3.964</u>	<u>24.898</u>

#### 4.5 Liquide middelen

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Rabobank	371.312	289.433
Rabobank spaarrekening	1.400.000	2.350.000
Kas	108	494
	<u>1.771.420</u>	<u>2.639.927</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschappen.

#### 4.6 Geconsolideerd vermogen

Het verloop van de posten behorende tot het eigen vermogen gedurende het verslagjaar 2016 is als volgt:

<u>Stand per 01-01-2016</u>	<u>Resultaat boekjaar</u>	<u>Overige mutaties</u>	<u>Stand per 31-12-2016</u>
9.807.899	929.301	-307.235	<u>10.429.965</u>

Een nadere specificatie van het vermogen is opgenomen in de toelichting op de vennootschappelijke balans per 31 december 2016 onder punt 9.5.

#### 4.7 Voorzieningen

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
<i>Voorziening groot onderhoud</i>		
Stand begin boekjaar	1.752.575	1.697.794
Uitgaven	-205.427	-314.846
Dotatie	468.757	369.627
Stand eind boekjaar	<u>2.015.905</u>	<u>1.752.575</u>

Jaarlijks wordt het meerjaren-grootonderhoudsplan geactualiseerd op basis waarvan de jaardotatie wordt bepaald.

#### *Voorziening latente belastingen*

Voorziening N.V. Zeedijk	808.926	806.900
Voorziening Zeedijk Monumenten B.V.	<u>31.961</u>	<u>32.497</u>
Voorziening latente belastingen	840.887	839.397
Totaal voorzieningen	<u>2.856.792</u>	<u>2.591.972</u>

Deze voorziening is nader toegelicht in de toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening in punt 9.6.

	31-12-2016	31-12-2015
<b>4.8 Langlopende schulden</b>		
Lening Nationaal Restauratie Fonds (NRF)	504.736	522.141
Leningen Rabobank	11.559.375	11.896.875
	<u>12.064.111</u>	<u>12.419.016</u>
Ontvangen waarborgsommen	431.526	378.572
	<u>12.495.637</u>	<u>12.797.588</u>
Stand begin boekjaar langlopende leningen		12.419.016
Stand begin boekjaar kortlopende deel		354.150
Totale schuld 31 december 2016		<u>12.773.166</u>
Aflossing in 2016: Rabobank		-337.500
Aflossing in 2016: NRF		-16.902
Totale schuld 31 december 2016		<u>12.418.764</u>
Af te lossen 2017		-354.653
Stand eind boekjaar langlopende leningen		<u>12.064.111</u>

*Lening Nationaal Restauratie Fonds (NRF)*

Lening no.	Rente per jaar	Schuld 31-12-2016	Aflossingen komend boekjaar	Schuld 31-12-2016 langer dan 1 jaar	Deel van de schuld langer dan 5 jaar
	%	€	€	€	€
	1,50%	521.889	17.153	504.736	433.511

Dit betreft een door NRF verstrekte hypothecaire lening opgenomen per 1 april 2012 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 600.000 en een looptijd van 30 jaar, tot april 2042. Het jaarlijkse bedrag van de annuïteit bedraagt € 24.484. Als zekerheid is een eerste hypotheek gevestigd op Warmoesstraat 67 en 69. Betaling van rente en aflossing geschiedt in gelijkblijvende annuïteiten.

*Lening Rabobank*

Lening no.	Rente per jaar	Schuld 31-12-2016	Aflossingen komend boekjaar	Schuld 31-12-2016 langer dan 1 jaar	Deel van de schuld langer dan 5 jaar
	%	€	€	€	€
1	3,70%	6.750.000	-	6.750.000	6.750.000
2	3,35%	5.146.875	337.500	4.809.375	3.459.375
		<u>11.896.875</u>	<u>337.500</u>	<u>11.559.375</u>	<u>10.209.375</u>

Lening 1. Dit betreft een door Rabobank verstrekte aflossingsvrije hypothecaire lening op 1 april 2012 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 6.750.000 en een looptijd van 20 jaar, tot april 2032.

Lening 2. Dit betreft een door Rabobank verstrekte hypothecaire lening op 1 april 2012 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 6.750.000 en een looptijd van 20 jaar, tot april 2032. Aflossing geschiedt in 20 lineaire termijnen.

Voor 1 en 2 geldt dat als zekerheid hypotheek zijn gevestigd op al het vastgoed van N.V. Zeedijk met uitzondering van de panden in ontwikkeling, en panden die in de toekomst mogelijk verkocht gaan worden.

Betaling van rente en aflossing geschiedt in maandelijkse termijnen. Ter informatie wordt vermeldt dat de executiewaarde van het vastgoed ongeveer € 43 miljoen bedraagt op basis van een taxatie van FGH bank bedoeld ter verkrijging van de Rabo financiering.

	31-12-2016	31-12-2015
<b>4.9 Kortlopende schulden</b>		
Opgebouwd cumulatief preferent dividend <sup>1)</sup>	122.850	1.427.715
Aflossingsverplichtingen leningen Rabobank op korte termijn	337.500	337.500
Aflossingsverplichtingen lening NRF op korte termijn	17.153	16.650
Crediteuren	56.571	75.850
Belastingen en sociale lasten	609.744	319.889
Overige schulden	355.590	350.015
Overlopende passiva	36.283	30.615
	<u>1.535.691</u>	<u>2.558.234</u>

1. Het opgebouwde cumulatief preferente dividend is tot en met verslagjaar 2015 uitgekeerd per 31 december 2016. Na de aandeelhouders vergadering zal het bedrag aan cumulatief preferente dividend over 2016 worden uitgekeerd.



	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
<i>Belasting en sociale lasten</i>		
Loonheffing	15.630	13.362
Omzetbelasting	86.839	79.430
Vennootschapsbelasting	<u>507.275</u>	<u>227.097</u>
	<u>609.744</u>	<u>319.889</u>
 <i>Overige schulden</i>		
Vooruitgefactureerde huur	312.233	299.822
Vakantiegeld	14.522	13.585
Administratieve bijstand en kosten accountant/fiscaal adviseur	19.791	27.500
Overigen	<u>9.044</u>	<u>9.108</u>
	<u>355.590</u>	<u>350.015</u>
	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
 <i>Overlopende passiva</i>		
Vve bijdrage Oudezijds Voorburgwal 248-252	-	7.083
Bankkosten en rente	6.382	8.192
Bezoldiging commissarissen	6.000	-
Ontvangen bijdrage Asian Food boek	4.001	-
Adviseur	1.926	11.692
Overigen	<u>17.974</u>	<u>3.648</u>
	<u>36.283</u>	<u>30.615</u>

#### 4.10 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Ultimo 2016 is de N.V. Zeedijk inzake het renovatieproject aan de Lange Niezel 29 verplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 351.527 exclusief btw. De renovatiewerkzaamheden zullen in de eerste helft van 2017 worden uitgevoerd.

**N.V. Zeedijk, Amsterdam****5. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER**

	2016	2015
<b>5.1 Baten uit exploitatie vastgoed</b>		
Huur woningen <sup>1)</sup>	1.402.108	1.314.541
Huur bedrijfsruimten <sup>2)</sup>	2.206.781	2.213.913
Opbrengsten servicekosten	56.233	54.619
	<u>3.665.122</u>	<u>3.583.073</u>

- De huur woningen is gestegen vanwege indexatie van huurprijzen ten opzichte van 2015. Bij mutatie wordt de huur van de woningen opgetrokken naar marktconforme huur.
- De huur bedrijfsruimten is gedaald als gevolg van de renovatie van het pand aan de Lange Niezel 29 en de bedrijfsruimte aan de Sint Pieterspoortsteeg 3.

**5.2 Exploitatielasten vastgoed**

Onderhoudskosten	692.438	644.757
Pandgerelateerde kosten	392.159	379.027
Overig	198.657	196.530
	<u>1.283.254</u>	<u>1.220.314</u>
<i>Onderhoudskosten</i>		
Klein onderhoud	94.196	118.916
Kosten upgrade woningen en bedrijfsruimten <sup>1)</sup>	48.648	90.096
Dotatie voorziening groot onderhoud	483.079	369.627
Bouwtechnische coördinatie <sup>2)</sup>	66.515	66.118
	<u>692.438</u>	<u>644.757</u>
<i>Pandgerelateerde kosten</i>		
Erfpacht	190.013	177.537
Assuranties	77.669	77.174
Onroerende zaakbelasting en rioolrecht	124.477	124.316
	<u>392.159</u>	<u>379.027</u>
<i>Overig</i>		
Servicekosten	58.778	55.296
Verhuurdersheffing	118.196	113.292
Overige exploitatiekosten	21.683	27.942
	<u>198.657</u>	<u>196.530</u>

- Dit betreft kosten in verbetering van bepaalde woningen en bedrijfsruimten, maar die vanwege hun aard niet mogen toegerekend aan de stichtingskosten.
- Dit betreft de inzet van de bouwtechnische coördinator gemeten in loongerelateerde kosten.

**5.3 Overige bedrijfsopbrengsten**

Baten uit exploitatie	14.065	79.578
Lasten uit exploitatie	-	-
	<u>14.065</u>	<u>79.578</u>
<i>Baten uit exploitatie</i>		
Boekwinst bij verkoop pand woningen Oudezijds Voorburgwal 248-250-252	-	33.674
Vrijval omzetbelasting <sup>1)</sup>	-99	20.433
Doorberekend aan derden	580	4.730
Vrijval egalisatierekening <sup>2)</sup>	-	12.071
Beheer voor derden <sup>3)</sup>	5.000	-
Overige	8.584	8.660
	<u>14.065</u>	<u>79.568</u>

- Betreft een oude post welke, na correspondentie met belastingdienst, niet behoeft te worden afgedragen.
- De van de Gemeente Amsterdam te ontvangen exploitatie subsidies ter dekking van huurderiving direct na verwerving van vastgoed in exploitatie zijn door de Gemeente Amsterdam in 2007 afgekocht. De ontvangen bedragen zijn opgenomen in een egalisatierekening. De jaarbaten zijn tot en met 2015 vrijgevallen uit de egalisatierekening, terwijl jaarlijks rente is toegerekend aan het resterende saldo van de egalisatierekening.
- Met ingang van 2016 begonnen met het beheren van panden voor derden.

	2016	2015
<b>5.4 Beheerlasten</b>		
Werkapparaat	329.814	401.690
Kantoorkosten, afschrijving en bedrijfsvoering	210.703	188.425
Public relations	15.264	74.733
Buurtbeheer	76.194	23.657
Extern advies	103.253	163.333
	<u>735.228</u>	<u>851.838</u>

*Werkapparaat <sup>1)</sup>*

Salarissen	325.492	351.099
Sociale lasten	39.566	47.221
Pensioenpremie	44.058	50.618
Dekking bouwtechnisch coördinator/ directeur	-114.415	-89.774
Personeel derden	24.338	16.828
Ontvangen ziekengeld uitkering	-17.566	-
Overige personeelskosten	28.341	25.698
	<u>329.814</u>	<u>401.690</u>

1. De kosten van het werkapparaat zijn ten opzichte van 2015 gedaald omdat eind 2015 twee werknemers zijn gestopt en pas in de loop van 2016 zijn deze functies opnieuw vervuld. In 2016 is iets meer gebruik gemaakt van externe krachten als gevolg van een zieke werknemer en het opvangen van de vertrokken werknemers.

Gedurende het jaar 2016 had de vennootschap gemiddeld 4,7 werknemers (fte) in dienst (2015: 5,8), bestaande uit:

Directie	1,00 fte
Financien	0,80 fte
Bouwtechnisch	1,00 fte
Projectleider onderhoud	0,80 fte
Adviseur woningen	0,80 fte
Balie & Ondersteuning	0,30 fte

Het aantal fte wordt bepaald op basis van 40 uur per week.

*Kantoorkosten, afschrijving en bedrijfsvoering*

Kantoorkosten	69.313	62.292
Niet aftrekbare omzetbelasting	41.618	46.518
Afschrijvingen	73.391	12.615
Mutatie voorziening oninbaar en afboekingen	26.381	67.000
	<u>210.703</u>	<u>188.425</u>

*Afschrijvingen*

Erfpacht <sup>1)</sup>	60.217	-
Inventaris en verbouwing kantoor (pand Zeedijk 47)	12.405	12.281
Automatisering	137	334
Desinvestering overige activa	632	-
	<u>73.391</u>	<u>12.615</u>

1. Ongeveer een derde van de objecten in gemeentelijke erfpacht heeft een afgekochte canon. De afloop van de tijdvakken ligt met name in de periode 2036-2040.

*Mutatie voorziening oninbaar en afboekingen*

Afboeking oninbare vorderingen	-	3.078
Ontvangen bedrag reeds afgeboekte vordering	-3.825	-
Mutatie voorziening voor oninbare vorderingen <sup>1)</sup>	30.206	63.922
	<u>26.381</u>	<u>67.000</u>

1. De mutatie hangt samen met een dotatie aan de voorziening oninbare vorderingen als gevolg van de beoordeling van de individuele openstaande bedragen per jaareinde. Dotatie betreft 1 specifieke huurder van een bedrijfsruimte waarop een voorziening wordt getroffen voor oninbaarheid.

	2016	2015
<i>Public relations</i> <sup>1)</sup>		
Sponsoring	699	6.548
PR-Kosten	<u>14.565</u>	<u>68.185</u>
	<u>15.264</u>	<u>74.733</u>

1. De PR kosten zijn tov 2016 gedaald ivm de conferentie rondom 30 jaar N.V. Zeedijk in 2015 en het onderzoek naar de maatschappelijke waarde van de NV Zeedijk.

*Extern advies*

Juridisch advies <sup>1)</sup>	14.355	32.114
Accountant	20.000	26.279
Fiscaal advies	914	3.682
Financieel advies	13.125	10.255
Strategische oriëntatie <sup>2)</sup>	25.191	57.661
Taxatiekosten vastgoed en kosten onderzoek mogelijke aankopen panden	<u>29.668</u>	<u>33.342</u>
	<u>103.253</u>	<u>163.333</u>

1. Dit betreft met name juridische kosten in verband met procedures tegen huurders van bedrijfsruimten.  
 2. Er is o.a. onderzoek gedaan naar de verkoopbaarheid van de appartementen, financiële optimalisatie en de juridische mogelijkheden.

**5.5 Resultaat financiële lasten minus baten**

Rentelasten	453.280	493.684
Rentebaten	<u>-3.544</u>	<u>-12.731</u>
	<u>449.736</u>	<u>480.953</u>

*Rentelasten*

Rente Lening NRF	8.082	8.332
Rente Leningen Rabobank	435.420	445.681
Toegerekende rente egalisatierekening subsidies	-	1.307
Overige rentelasten <sup>1)</sup>	<u>9.778</u>	<u>38.364</u>
	<u>453.280</u>	<u>493.684</u>

1. Deze post betreft ook de kwartaal provisie voor het aanhouden van het bancaire krediet.

*Rentebaten*

Ontvangen bankrente	3.544	12.777
Rente op aangemaande huur debiteuren	-	-46
	<u>3.544</u>	<u>12.731</u>

**5.6 Vennootschapsbelasting**

Dotatie aan de voorziening latente belastingen	1.490	40.291
Vennootschapsbelasting boekjaar	<u>280.178</u>	<u>227.097</u>
	<u>281.668</u>	<u>267.388</u>

De dotatie is nader uitgewerkt in de toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening onder punt 9.6.  
 De vennootschapsbelasting boekjaar is nader toegelicht onder 1.4. fiscale positie.

N.V. Zeedijk, Amsterdam

6. VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER		31 december 2016	31 december 2015
(vóór resultaatbestemming)			
<b>ACTIEF</b>	noot		
<b>Beleggingen</b>			
<i>Terreinen en gebouwen</i>			
Vastgoed in eigen gebruik	(4.1.1)	112.414	112.414
Vastgoed in exploitatie		18.897.860	19.264.218
Vastgoed in ontwikkeling		816.047	-
		<u>19.826.321</u>	<u>19.376.632</u>
<i>Beleggingen in groepsmaatschappijen</i>			
Deelnemingen	(9.1)	<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
<i>Overige financiële beleggingen</i>			
Lening aan deelneming	(9.2)	4.634.004	4.634.004
Andere financiële beleggingen		40.840	42.757
		<u>4.674.844</u>	<u>4.676.761</u>
<b>Vorderingen</b>			
<i>Vorderingen</i>	(9.3)	848.175	606.023
<b>Overige activa</b>			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Overige vaste activa	(4.4)	24.898	32.792
<i>Liquide middelen</i>	(9.4)	1.143.668	2.275.642
		<u>26.517.907</u>	<u>26.967.851</u>
<b>PASSIVA</b>	noot		
<b>Eigen vermogen</b>			
Geplaatst kapitaal		5.987.345	5.987.345
Agio		1.888.276	1.888.276
Overige reserves		1.747.893	1.212.970
Onverdeeld resultaat	(9.5)	<u>806.451</u>	<u>719.308</u>
		10.429.965	9.807.899
<b>Voorzieningen</b>	(9.6)	2.672.496	2.446.562
<b>Langlopende schulden</b>	(9.7)	11.972.466	12.258.149
<b>Kortlopende schulden</b>	(9.8)	1.442.980	2.455.241
		<u>26.517.907</u>	<u>26.967.851</u>

7. VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR

	2016	2015
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>		
Baten uit exploitatie vastgoed	3.115.666	3.042.441
Exploitatielasten vastgoed	<u>1.106.041</u>	<u>1.070.939</u>
<b>Totaal opbrengsten uit exploitatie vastgoed</b>	2.009.625	1.971.502
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>13.388</u>	<u>79.360</u>
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	2.023.013	2.050.862
Beheerlasten	692.824	817.115
Resultaat financiële lasten minus baten	<u>191.267</u>	<u>224.520</u>
<b>Som der Bedrijfslasten</b>	<u>884.091</u>	<u>1.041.635</u>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen</b>	1.138.922	1.009.227
Vennootschapsbelasting	276.811	243.233
Resultaat deelneming	<u>67.190</u>	<u>76.164</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<u>929.301</u>	<u>842.158</u>

**8. TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE JAARREKENING**

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld volgens bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeldt.

De deelneming wordt gewaardeerd op netto-vermogenswaarde, met toepassing van de vermogensmutatiemethode, echter niet lager dan nihil.

De overige financiële vaste activa wordt opgenomen tegen de nominale waarde.

## N.V. Zeedijk, Amsterdam

### 9. TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER 31 DECEMBER 2016

#### 9.1 Beleggingen in groepsmaatschappijen

##### Deelnemingen

Het verloop van de deelneming in 2016 is als volgt:

	Zeedijk Politiependen B.V.	Zeedijk Monumenten B.V.	Totaal
Waarde begin boekjaar	1	1.894.680	1.894.681
Mutaties boekjaar			
Resultaat over het boekjaar	-	67.190	67.190
Af: deel gerealiseerde boekwinst bij verkoop panden aan Zeedijk Monumenten B.V. <sup>1)</sup>	-	-1.961.870	-1.961.870
Waarde einde boekjaar	1	-	1

Het betreft een 100% aandeel in Zeedijk Politiependen B.V. en een 100% aandeel in Zeedijk Monumenten B.V. te Amsterdam.

<sup>1)</sup> Bij de overdracht van de panden aan Zeedijk Monumenten B.V. in het boekjaar 2009 is een intern resultaat behaald ad € 2.338.259.

Deels wordt dit bedrag in mindering gebracht op de waarde van de deelneming, het restant is in mindering gebracht op de rekening-courant vordering op de deelneming.

	31-12-2016	31-12-2015
<b>9.2 Lening aan deelneming</b>		
Lening inzake Sint Antoniebreestraat 1/Nieuwmarkt 25 *)	722.384	722.384
Lening inzake Bloedstraat 18/ Oudezijdsachterburgwal 79 *)	397.163	397.163
Lening inzake Bloedstraat 16 *)	414.457	414.457
Lening inzake Warmoesstraat 67 **)	1.340.000	1.340.000
Lening inzake Zeedijk 29,37 en 57 ***)	1.760.000	1.760.000
	<u>4.634.004</u>	<u>4.634.004</u>

\*) De hoofdsommen van deze leningen dienen in één keer te worden afgelost op 15 Juli 2027. Tussentijdse aflossingen op de hoofdsom zijn toegestaan met toestemming van de schuldeiser evenwel met een maximum van 10% van de (resterende) hoofdsom. Het overeengekomen rentepercentage bedraagt 5,1%.

\*\*\*) De hoofdsom van deze lening dient in één keer te worden afgelost op 30 juni 2029. Tussentijdse aflossingen op de hoofdsom zijn toegestaan met toestemming van de schuldeiser evenwel met een maximum van 10% van de (resterende) hoofdsom. Het overeengekomen rentepercentage bedraagt 5,25%.

\*\*\*\*) De hoofdsom van deze lening dient in één keer te worden afgelost op 30 juni 2029. Tussentijdse aflossingen op de hoofdsom zijn toegestaan met toestemming van de schuldeiser evenwel met een maximum van 10% van de (resterende) hoofdsom. Het overeengekomen rentepercentage bedraagt 5,25%.

Als zekerheid is door Zeedijk Monumenten BV voor alle leningen een negatieve hypotheekverklaring gesteld richting de moedermaatschappij N.V. Zeedijk.

	31-12-2016	31-12-2015
<b>9.3 Vorderingen</b>		
Debiteuren inzake huren	273.384	269.446
Rekening courant deelneming	489.831	234.257
Overlopende activa	82.710	98.988
Kortlopend deel andere financiële beleggingen	2.250	3.332
	<u>848.175</u>	<u>606.023</u>

##### Debiteuren inzake huren

Debiteuren	371.775	337.636
Voorziening dubieuze debiteuren	-98.391	-68.190
	<u>273.384</u>	<u>269.446</u>

Jaarlijks wordt de voorziening voor debiteuren bepaald door individuele beoordeling van de openstaande bedragen.

##### Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten en assurantieprijzen	79.654	87.379
Bankrente	3.056	11.609
	<u>82.710</u>	<u>98.988</u>



	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
<b>9.4 Liquide middelen</b>		
Rabobank	243.561	175.147
Rabobank spaarrekening	900.000	2.100.000
Kas	107	495
	<u>1.143.668</u>	<u>2.275.642</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

#### 9.5 Eigen vermogen

Het verloop van de posten behorende tot het eigen vermogen gedurende het verslagjaar 2016 is als volgt:

	Stand per 01-01-2016	Resultaat boekjaar	Overige mutaties	Stand per 31-12-2016
Geplaatst kapitaal	5.987.345	-	-	5.987.345
Agio	1.888.276	-	-	1.888.276
Overige reserves	1.212.970	-	534.923	1.747.893
Onverdeeld resultaat	719.308	929.301	-842.158	806.451
	<u>9.807.899</u>	<u>929.301</u>	<u>-307.235</u>	<u>10.429.965</u>

##### *Geplaatst kapitaal*

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bestaat na de statutenwijziging op 25 september 2007 uit:

- 20.000 gewone aandelen van € 455 nominaal
- 10.000 cumulatief preferente aandelen van € 455 nominaal

Hiervan is geplaatst en gestort als volgt:

Op 31 december 2012

- 6.400 gewone aandelen
- 3.000 9% cumulatief preferente aandelen

In 2002

- 3.759 aandelen uitgegeven tegen een koerswaarde van € 956,11 (f 2.107) aan de Gemeente Amsterdam.

Per balansdatum zijn totaal geplaatst en volgestort:

- 10.159 gewone aandelen
- 3000 9% cumulatief preferente aandelen

De verdeling van de geplaatste aandelen per balansdatum over de aandeelhouders is als volgt:

<u>Aandeelhouder</u>	<u>Aantal aandelen</u>	<u>Nominale waarde aandelen</u>
Gemeente Amsterdam	7.327	3.333.785
Gemeente Amsterdam (9% cum.pref aandelen)	3.000	1.365.000
ABN-AMRO Bank N.V.	680	309.400
Rabo Vastgoedgroep Holding N.V.	340	154.700
REI Fund Netherlands BV	640	291.200
Coöperatieve Rabobank Amsterdam U.A.	482	219.310
Stichting Ymere	370	168.350
ASR Deelnemingen N.V.	320	145.600
<b>Totaal</b>	<u>13.159</u>	<u>5.987.345</u>

De door de Gemeente Amsterdam vanaf 11 augustus 1993 gehouden cumulatief preferente aandelen geven recht op een jaarlijks preferent dividend van 9% over het nominaal gestort bedrag van € 1.365.000. De preferente dividendvergoeding bedraagt op jaarbasis derhalve € 122.850. Bij voldoende jaarwinsten en vrij uitkeerbare reserves zou het hieruit voortvloeiende dividendrecht ultimo 2015 € 1.427.715 bedragen. Dit bedrag is met ingang van 2015 opgenomen onder de kortlopende schulden.

##### *Agioreserve*

Door uitgifte van 3.759 aandelen in 2002 is een agio ontstaan van € 1.888.276.

##### *Overige reserves*

De mutatie overige reserves betreft resultaat vorig boekjaar inclusief de betaalde (preferent) dividend over 2015.

##### *Overige mutaties*

Het saldo van de overige mutaties betreft het cumulatief preferente dividend over 2016, welke is opgenomen onder de kortlopende schulden. Vermeerderd met de dividenduitkering over de gewone aandelen die in 2016 gedaan is.

	31-12-2016	31-12-2015
<b>9.6 Voorzieningen</b>		
Groot onderhoud	1.863.570	1.639.662
Latente belastingen	808.926	806.900
	<u>2.672.496</u>	<u>2.446.562</u>
<i>Groot onderhoud</i>		
Stand begin boekjaar	1.639.662	1.604.309
Uitgaven	-185.815	-295.640
Dotatie	409.723	330.993
Stand eind boekjaar	<u>1.863.570</u>	<u>1.639.662</u>

Jaarlijks wordt het meerjaren-grootonderhoudsplan geactualiseerd op basis waarvan de jaardotatie wordt verantwoord.

<i>Latente belastingen</i>		
Commerciële waardering beleggingen (jaarrekening)	19.713.907	19.440.088
Fiscale waardering belegging	16.439.309	16.412.378
Waarderingsverschil beleggingen	3.274.598	3.027.710
Herinvesteringsreserve gevormd in 2011	-	239.094
Totaal waarderingsverschil	<u>3.274.598</u>	<u>3.266.804</u>
Latente verschuldigde vennootschapsbelasting	<u>808.926</u>	<u>806.900</u>

Met ingang van 2012 is de belastinglatentie berekend op basis van het nominale belastingtarief van 24,7%.

	31-12-2016	31-12-2015
<b>9.7 Langlopende schulden</b>		
Ontvangen waarborgsommen	413.091	361.274
Leningen Rabobank	11.559.375	11.896.875
	<u>11.972.466</u>	<u>12.258.149</u>
<i>Leningen Rabobank</i>		
Stand begin boekjaar langlopende leningen		11.896.875
Stand begin boekjaar kortlopende deel		337.500
Totale schuld 31 december 2016		<u>12.234.375</u>
Aflossing in 2016		-337.500
Totale schuld 31 december 2016		<u>11.896.875</u>
Af te lossen 2017		-337.500
Stand eind boekjaar langlopende leningen		<u>11.559.375</u>

Lening no.	Rente per jaar	Schuld 31-12-2016	Aflossingen komend boekjaar	Schuld 31-12-2016 langer dan 1 jaar	Deel van de schuld langer dan 5 jaar
	%	€	€	€	€
1	3,70%	6.750.000	-	6.750.000	6.750.000
2	3,35%	5.146.875	337.500	4.809.375	3.459.375
		<u>11.896.875</u>	<u>337.500</u>	<u>11.559.375</u>	<u>10.209.375</u>

Lening 1. Dit betreft een door Rabobank verstrekte aflossingsvrije hypothecaire lening op 1 april 2012 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 6.750.000 en een looptijd van 20 jaar, tot april 2032.

Lening 2. Dit betreft een door Rabobank verstrekte hypothecaire lening op 1 april 2012 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 6.750.000 en een looptijd van 20 jaar, tot april 2032. Aflossing geschiedt in 20 lineaire termijnen.

Voor 1 en 2 geldt dat als zekerheid hypotheek zijn gevestigd op al het vastgoed van NV Zeedijk met uitzondering van de panden in ontwikkeling, en panden die in de toekomst mogelijk verkocht gaan worden.

Betaling van rente en aflossing geschiedt in maandelijkse termijnen. Ter informatie wordt vermeldt dat de executiewaarde van het vastgoed ongeveer € 43 miljoen bedraagt op basis van een taxatie van FGH bank bedoeld ter verkrijging van de Rabo financiering.

	31-12-2016	31-12-2015
<b>9.8 Kortlopende schulden</b>		
Opgebouwd cumulatief preferent dividend <sup>1)</sup>	122.850	1.427.715
Aflossingsverplichtingen leningen Rabobank op korte termijn	337.500	337.500
Crediteuren <sup>2)</sup>	39.524	44.400
Belastingen en sociale lasten <sup>3)</sup>	609.744	319.889
Overige schulden	299.713	295.246
Overlopende passiva	<u>33.649</u>	<u>30.491</u>
	<u>1.442.980</u>	<u>2.455.241</u>

1. Het opgebouwde cumulatief preferente dividend zal na een besluit tot uitkeren door de AvA worden uitgekeerd.
2. De post crediteuren is gedaald als gevolg van timing inkoopfacturen uit hoofde van ontwikkeling project Oudezijds Voorburgwal.
3. De post belastingen en sociale lasten is ivm timing van de betaling van de vennootschapsbelasting over 2015 toegenomen.

*Belasting en sociale lasten*

Loonheffing	15.630	13.362
Omzetbelasting	86.839	79.430
Vennootschapsbelasting	507.275	227.097
	<u>609.744</u>	<u>319.889</u>

*Overige schulden*

Vakantiegeld	14.522	13.586
Vooruitgefactureerde huur	265.400	254.160
Administratieve bijstand en kosten accountant/fiscaal adviseur	19.791	27.500
	<u>299.713</u>	<u>295.246</u>

*Overlopende passiva*

VVE bijdrage Oudezijds Voorburgwal 248-252	-	7.083
Bankkosten en rente	6.366	8.155
Bezoldiging commissarissen	6.000	-
Ontvangen bijdrage Asian Food boek	4.001	-
Adviseur	968	11.692
Overigen	16.314	3.561
	<u>33.649</u>	<u>30.491</u>

**10. Voorstel tot bestemming van het resultaat**

De directie stelt voor het resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 929.301, voor € 122.850 uit te keren als cumulatief preferent dividend en 4% over de nominale waarde van de gewone aandelen, zijnde € 184.385 uit te keren. En het restant ad € 622.066 toe te voegen aan de overige reserves.

Het voorstel van 4% dividend over de nominale waarde van de gewone aandelen en de toevoeging aan de overige reserves is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

**11. Bestuursverslag**

Het bestuursverslag is opgenomen in hoofdstuk 1.3 van dit rapport.

**12. Gebeurtenissen na balansdatum**

Er zijn geen relevante gebeurtenissen na balansdatum bekend welke effect hebben op presentatie van vermogen en resultaat ultimo 2016.

**Ondertekening jaarrekening**

Amsterdam, 11 mei 2017

**Directie**  
J. Alberts

**Raad van Commissarissen**

H. Blocks (voorzitter)

K. Blok





